

Edital de Leilões Eletrônicos
Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

01ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Bem Imóvel e para Intimação do(s) executado(s) Eloisa Helena Neves dos Santos (CPF 100.224.608-37), Moacir Cordeiro dos Santos (CPF 011.254.248-42) Empresa Gestosa de Ativos Emgea (CNPJ 04.527.335/0001-13), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04), na(s) pessoa(s) de seu(s) representantes(s) legal(ais), Leandro Nero Prefeitura do Município de São Paulo, além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Condomínio Parque Residencial Santa Barbara (CNPJ 00.51.406/0001-39), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0833385-75.2006.8.26.0007.

O(a) Dr(a). Alessandro Marcondes França Ramos, MM Juiz(a) de Direito da 01ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 13 (treze) de Janeiro de 2025, 11:00:00 horas e término dia 15 (quinze) de Janeiro de 2025, 11:00:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apreçoção, terá início dia 15 (quinze) de Janeiro de 2025, 11:01:00 horas e término dia 05 (cinco) de Fevereiro de 2025, 11:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Da Hospedagem das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/leilao/ape-com-2-quartos-e-1-vaga-na-zi/3237/#Pagina=1&Index=1>

Das Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "*ad corpus*", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC/2015 e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Lote em Hastas Públicas. 01 (um) Apartamento nº 54, do tipo "D", localizado no 4º andar ou 5º pavimento do bloco "02" do "Parque Residencial Santa Bárbara", situado à Rua Escorpião, nº 550, no Distrito de Itaquera, contendo a área útil de 48,5700m², área comum de 6,142205m², área total de 54,712205m², e a fração ideal no terreno de 0,0835104%, cabendo-lhe o direito a guarda de um veículo de passeio, no estacionamento descoberto localizado no andar térreo ou 1º pavimento do conjunto..

Matrícula nº 142.298 do 09º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 151.108.0273-3

A Matrícula nº 142.298 do 09º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo indica que o imóvel foi havido por Moacir Cordeiro dos Santos (CPF 011.254.248-42) e sua esposa Eloisa Helena Neves dos Santos (CPF 100.224.608-37), enquanto casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 (R. 02); e hipoteca em favor de Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04) (R. 03).

A Empresa Gestora de Ativos S/A - EMGEA (CNPJ 04.527.335/0001-13) ingressou para informar que a Caixa lhe cedera o crédito hipotecário - fls. 531.

A r. decisão de atual fls. 541 autorizou a substituição processual.

A credora hipotecária informou crédito no valor de R\$ 162.334,58 para 31 de janeiro de 2021 - Fls. 572/597.

O r. despacho de pag; 715 relembrou que *"Prevalece o débito condominial sobre o hipotecário como já indicado a fl. 602."*

Posse. A vistoria externa e interna realizada pela Sra. Expert por ocasião da avaliação do imóvel, em dia 11 de junho de 2024, foi em companhia da síndica do condomínio e restou constatado que a unidade havia sido invadida por arrombamento da porta de acesso. No entanto, no momento da vistoria não havia moradores ou invasores no local.

Dívidas de IPTU. O leiloeiro oficial logrou verificar que o apartamento está cadastrado junto à Municipalidade sob o SQL (nº de contribuinte) 151.108.0273-3.

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários emitida em 14 de novembro de 2024 aponta inexistências de dívidas de IPTU.

Dívidas de Condomínios. Trata-se de Cumprimento de Sentença em Ação de Cobrança de Condomínios e Acessórios devidos pelo apartamento nº 54 do bloco "02" do "Parque Residencial Santa Bárbara desde abril de 2002.

Em 12 de fevereiro de 2008 a r. sentença ali proferida entendeu por bem julgar *"procedente o pedido formulado para condenar os requeridos no pagamento das despesas condominiais especificadas na inicial e as demais vencidas no decorrer da lide, conforme art. 290 do Código de Processo Civil, até a data da praça, acrescidas da multa convencional de 20%, até a data da entrada em vigor do Código Civil de 2002 e de 2% daí em diante, correção monetária, juros de mora de 1% ao mês, custas processuais, e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da condenação, cuja exigibilidade fica sustada em razão da gratuidade. Anote-se na capa dos autos. Publicada em audiência, saem os presentes intimados"*. Não se verificou recurso face aquela r. sentença.

O condomínio informou que o valor executado nestes autos perfazia R\$ 186.632,09 para 06 de dezembro de 2022 - (pags. 604/ss).

Avaliação Original: R\$ 170.000,00 em jun/2024.

Avaliação Atualizada: R\$ 172.493,74 em nov/2024.

Crédito Executado. O valor executado nestes era de R\$ 186.632,09 para 06 de dezembro de 2022 - (pags. 604/ss).

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações Finais. O imóvel é ofertado para arrematação livre de ônus, tributos (IPTU) e contribuições condominiais mensais ou taxas de manutenção cobradas pela associação de moradores e vencidos até a data lavratura do auto de arrematação ficarão sub-rogados no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante eventual saldo destas pendências.

No caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive e em especial os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço e serão pagos com prioridade, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, § 1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% do preço.

A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

As cifras auferidas com a alienação em Juízo do imóvel penhorado serão inicialmente e prioritariamente destinadas para satisfação do total dos débitos de IPTU a pesar sobre o imóvel, nos termos dos artigos 130 e 186 do CTN.

O arrematante ficará responsável pelo pagamento dos tributos (IPTU) e contribuições condominiais que vencerem após a data de lavratura do auto de arrematação.

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Eloisa Helena

Neves dos Santos, (CPF 100.224.608-37), Moacir Cordeiro dos Santos (CPF 011.254.248-42) Empresa Gestosa de Ativos Emgea (CNPJ 04.527.335/0001-13), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04),na(s) pessoa(s) de seu(s) representantes(s) legal(ais), Leandro Nero a Prefeitura do Município de São Paulo, além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Condomínio Parque Residencial Santa Barbara (CNPJ 00.51.406/0001-39), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), .

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 18 de Novembro de 2024. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Alessander Marcondes França Ramos

Juiz de Direito